

# LE " REAL ESTATE SCHEME "



Une publication du Board of Investment.  
Cette brochure vise à donner aux petits propriétaires terriens et autres parties concernées les informations de base sur le RES.  
De plus amples informations sont disponibles sur le site web :

[www.investmauritius.com](http://www.investmauritius.com)

La BOI invite les propriétaires de terrains et autres parties intéressées à la contacter pour avis et conseil.

## UNE NOUVELLE OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Pour faire face à la demande croissante des non-résidents pour des résidences de standing, un nouveau "scheme", le "Real Estate Scheme (RES)", vient d'être mis en place par le Gouvernement. Sous certaines conditions, des petits propriétaires de terrains peuvent désormais s'engager dans la construction de résidences qui seront mises en vente principalement à des non-résidents. Un développement RES devra aussi comprendre des aménités commerciales et de loisirs et fournir des services comme le gardiennage, l'entretien et le ramassage des ordures.

## SUPERFICIE AUTORISÉE POUR UN PROJET RES

Un projet RES ne pourra être entrepris que sur un terrain en toute propriété d'au moins un arpent et jusqu'à un maximum de 10 hectares (23,69 arpents). Le terrain devra être libre de tout lien, charge ou hypothèque.

## CONDITIONS APPLICABLES AUX PETITS PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS

1. Le terrain d'une superficie comprise entre 1 arpent et 10 hectares devra avoir été détenu par son propriétaire pour une durée consécutive de 5 ans au moins.
2. La superficie totale des terrains détenus directement par le propriétaire et/ou indirectement par lui-même, son conjoint et/ou ses enfants âgés de moins de 18 ans, ne devra pas être supérieure à 10 hectares.
3. Il est permis à des petits propriétaires terriens de se regrouper à condition que leurs terrains soient contigus et que la superficie totale du projet RES ne dépasse pas 10 hectares.
4. Pour monter un projet RES, il faudra créer une compagnie où le(s) propriétaire(s) de terrain sera/seront actionnaire(s) pour une somme au moins égale à la valeur du /de leur(s) terrain(s).
5. Le propriétaire de terrain devra conserver ses actions dans la compagnie RES jusqu'à au moins un an suivant la livraison de la dernière résidence à son acquéreur.

## ZONE ÉLIGIBLE POUR UN PROJET RES

Un projet RES pourra aussi être entrepris sur un terrain situé à la limite ou en dehors des zones classées habitables (« settlement boundaries ») s'il satisfait les conditions du « Outline Scheme » émises par le conseil de district ou le conseil municipal compétent.

## CONDITIONS APPLICABLES AUX ACHETEURS D'UNE RÉSIDENCE RES

Une résidence construite sous le RES pourra être acquise par un citoyen mauricien, un citoyen étranger, une compagnie locale ou étrangère créée sous le « Companies Act », une société ou un « trust ». Les compagnies détentrices d'un "Global Business Licence" ne peuvent acquérir une résidence RES.

L'acquisition d'un bien immobilier sous le RES ne confère pas le droit de résider à Maurice. Un étranger pourra se prévaloir d'un permis de résidence au titre des autres dispositions prévues à cet effet, soit en qualité d'investisseur, de professionnel, d'employé à son propre compte ou de retraité.

## SUPERFICIE ET COÛT D'UNE RÉSIDENCE RES

La superficie de terrain occupée par une résidence RES ne devra pas dépasser 1,25 arpents. Par ailleurs, il n'y a aucune restriction sur la valeur minimale à laquelle devra être vendue le bien immobilier.

## BASE D'ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE RES

Un bien immobilier sous le RES pourra être acquis sur la base d'un plan, durant la construction ou à l'achèvement des travaux. Quand l'acquisition a lieu sur la base d'un plan ou durant la construction, le contrat sera gouverné par les conditions d'une "vente à terme" ou d'une "vente en l'état futur d'achèvement" selon le cas et tel que prévu par le Code Civil Mauricien.

## AVANTAGES AU PROPRIÉTAIRE TERRIEN ET À LA COMPAGNIE RES

1. Le transfert du terrain à la compagnie RES sera exempté de "registration duty" et de "land transfer tax" si la valeur du terrain est égale à celle des actions détenues dans la compagnie RES par le propriétaire de terrain.
2. Le "Morcellement Act" ne sera pas non plus applicable aux excisions en faveur de la compagnie RES ni lors de l'octroi des parcelles au sein du projet immobilier.
3. La compagnie RES sera sujette au "Corporate Tax" de 15%. Les dividendes ne sont pas taxables.

## DROITS ET TAXES LORS DE L'ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE RES

1. Un "land transfer tax" équivalant à 5% de la valeur du bien devra être payé par la compagnie RES.
2. L'acquéreur devra lui s'acquitter d'un "registration duty" de 25.000 dollars US.

## DÉMARCHES À SUIVRE POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT RES DÉLIVRÉ PAR LE BOI

La compagnie RES devra soumettre sa demande au BOI qui lui délivrera une lettre d'agrément (« Letter of Approval ») si tous les critères du RES sont respectés. Un certificat RES est délivré subséquemment si les termes et conditions de la lettre d'agrément sont remplis.

Les formulaires à remplir avec la liste des documents à soumettre impérativement peuvent être téléchargés du site de la BOI: [www.investmauritiush.com](http://www.investmauritiush.com).

**Etes-vous intéressé à en savoir plus?** Contactez le BOI qui vous guidera et vous aidera à identifier des promoteurs et investisseurs potentiels :

### Contact:

*Département « Hospitality & Property Development »  
Board of Investment  
10<sup>ème</sup> Etage, One Cathedral Square  
16, Jules Koenig Street, Port Louis*

*Tél: (+230) 203 3800 • Fax: (+230) 208 2924  
E-mail: [hp@investmauritiush.com](mailto:hp@investmauritiush.com)*



ET SI VOUS DEVENIEZ PROMOTEUR IMMOBILIER ?



BOARD OF INVESTMENT

[www.investmauritius.com](http://www.investmauritius.com)